

**Individuell gestaltbar! Klimatisiert ! U2 in 10 Minuten !
Hochwertige Dachgeschoss-Maisonette am Oberen
Mühlwasser – Rundum-Terrassen ! Blick ins Grüne !
Privatsphäre & Natur ! Fußbodenheizung & -kühlung !
Tiefenraumklima**



Objektnummer: 15451

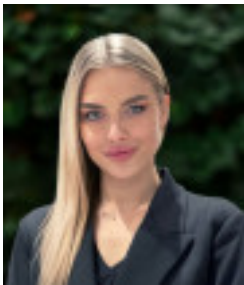
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,10 m²
Nutzfläche:	139,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



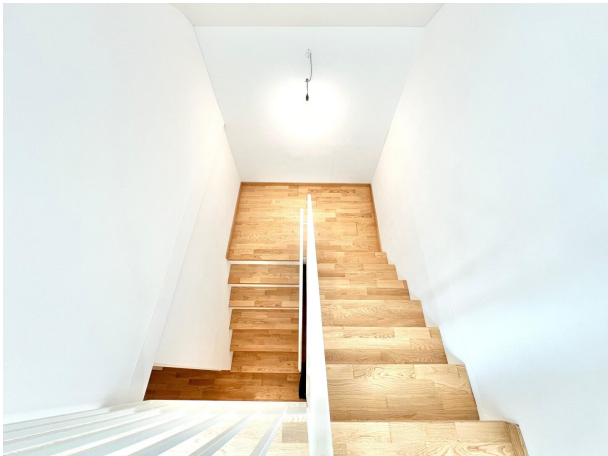
Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098

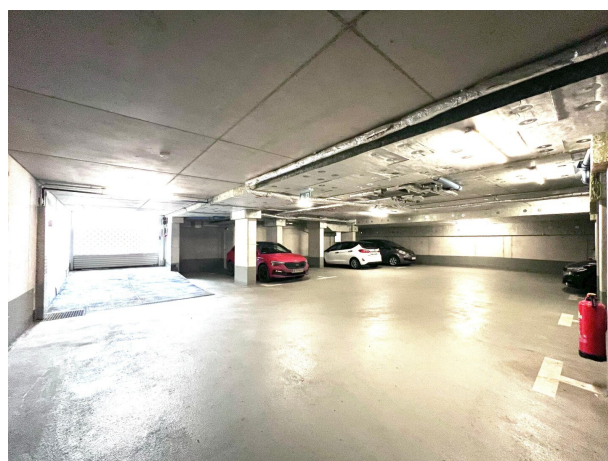






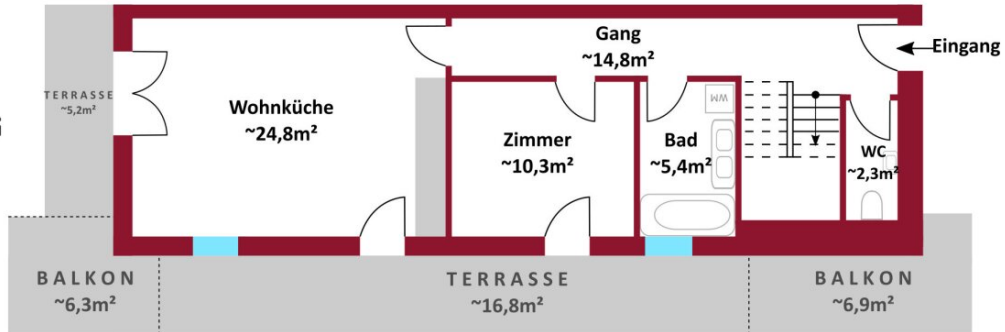




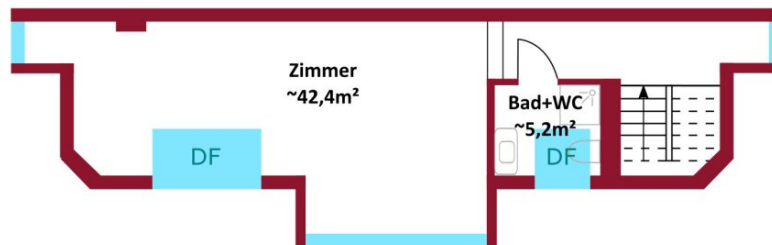




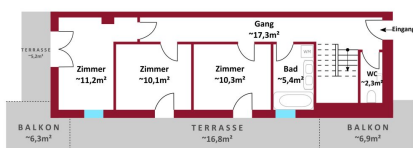
1. DG



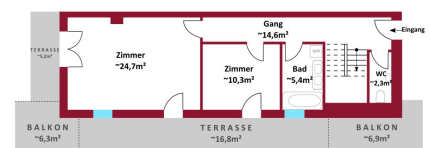
2. DG



1. DG



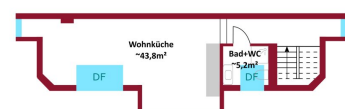
1. DG



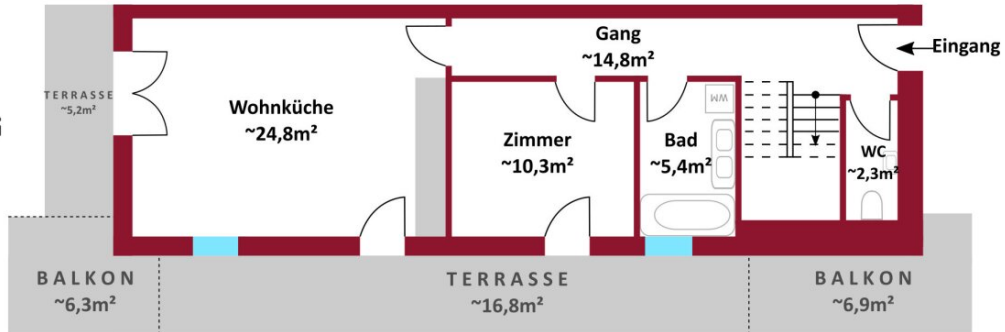
2. DG



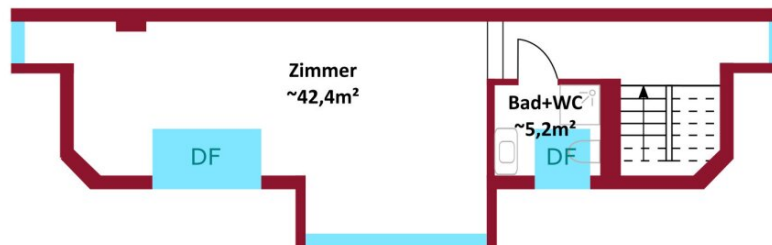
2. DG



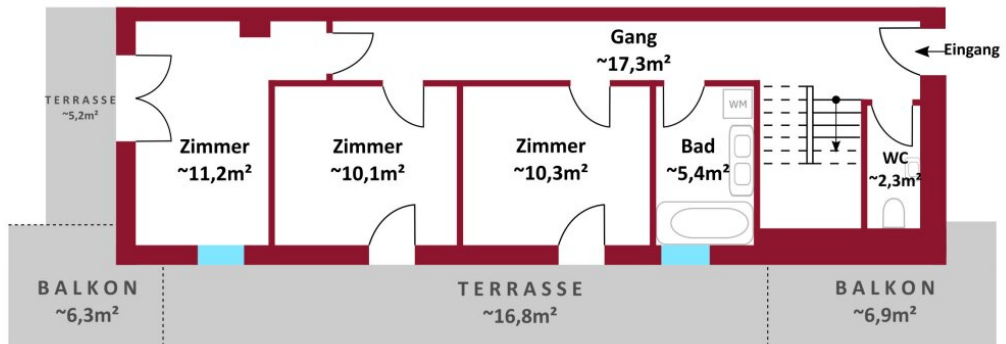
1. DG



2. DG



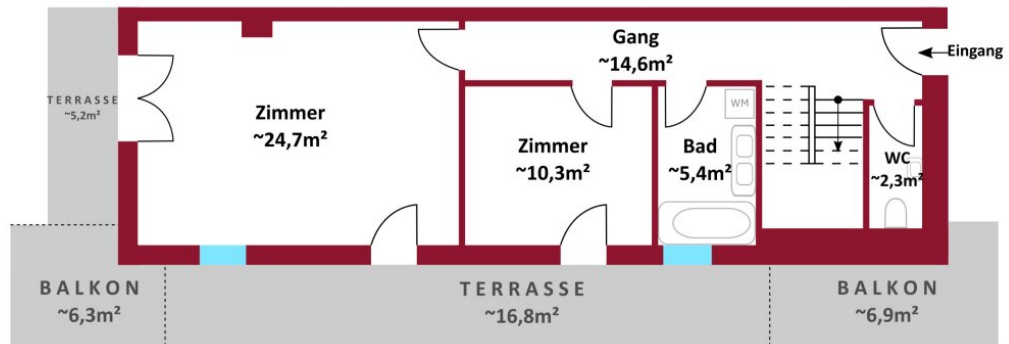
1. DG



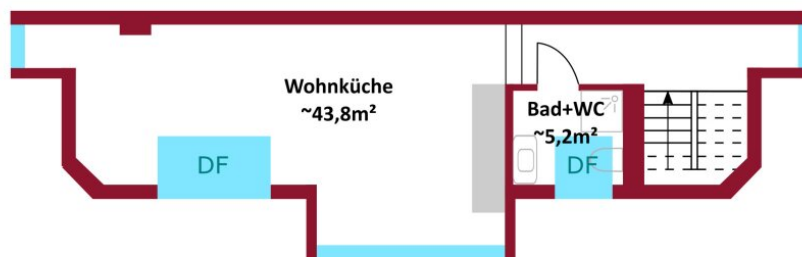
2. DG



1. DG



2. DG



Objektbeschreibung

Diese hochwertige Erstbezug-Dachgeschoss-Maisonette vereint moderne Ausstattung mit einzigartiger Lage direkt am Oberen Mühlwasser. Mit **105,10 m² Wohnfläche** und großzügigen **34,7 m² Rundum-Terrassen** genießen Sie einen unvergleichlichen **traumhaften Blick ins Grüne**, absolute Privatsphäre und eine grüne Ruhelage in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Donau-Auen. Ein Zuhause, das Erholung und urbanes Leben perfekt kombiniert.

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Ruhelage Wiens, direkt am Oberen Mühlwasser. Hier haben Sie Zugang zu **Naherholungsgebieten wie dem Nationalpark Donau-Auen** und der Donauinsel. Genießen Sie Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach die Ruhe und die Schönheit der Umgebung. Gleichzeitig erreichen Sie dank der **guten Verkehrsanbindung** die **U2-Station Aspernstraße** in nur 10 Minuten (**Bus 93A**). Alle wichtigen Nahversorger wie Billa oder Spar befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einige (von vielen) Highlights:

- **Erstbezug**
- **Rundum-Terrassen** mit Blick ins Grüne und viel Privatsphäre
- **Klimaanlage** im Obergeschoss für maximalen Komfort
- Fußbodenheizung und -kühlung für jede Jahreszeit
- Hochwertiger **Eichenparkettboden** und Fliesen
- Elektrische Außenjalousien und **3-fach verglaste Fenster** für Ruhe und Energieeffizienz
- Zugang zu einem **Gemeinschaftsgarten** – Natur genießen direkt vor der Tür

- **Tiefgaragenstellplatz**

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich (24,78 m²) mit offener Wohnküche
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit **42,4 m²**
- Zwei moderne Badezimmer mit Fenster – eines mit Badewanne, eines mit Dusche
- Praktisches Gäste-WC und ein geräumiger Eingangsbereich (14,8 m²)

Individuelle Gestaltung:

Sie wünschen eine andere Raumaufteilung? Wir bieten Ihnen flexible **Planvorschläge**, um die Wohnung nach Ihren Vorstellungen anzupassen (gegen Aufpreis).

Lage und Verkehrsmittel:

- Bus **93A** (160 m) zur U2-Station "Aspernstraße" in nur 10 Minuten
- **Nahversorgung:** Supermärkte (Billa, Spar, etc.) in wenigen Autominuten
- **Donau-Auen** und Erholung am **Oberen Mühlwasser**

Energieausweis:

- **HWB:** 32,9 kWh/m²a (Klasse B)
- **fGEE:** 0,69 (Klasse A+)

Betriebskosten: Netto € 2,05/NFL

Kaufpreis:

- **599.000,-- €** (schlüsselfertig, ohne Küche)
- Tiefgaragenplatz: **28.000,-- €** (verpflichtender Erwerb)
- **Anlegerpreis 25.000,-- €**

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap